

# 最高法院民事判決

110年度台上字第3213號

上訴人 甘瑞雯

訴訟代理人 謝彥安律師

被上訴人 林大昌

訴訟代理人 宋永祥律師

鄭志誠律師

被上訴人 仝築興業股份有限公司

法定代理人 陳健勝

上列當事人間請求瑕疵擔保等事件，上訴人對於中華民國110年3月17日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（108年度上字第45號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人(一)對被上訴人林大昌先位之訴之上訴及追加之訴，(二)對被上訴人追加之第一、二備位之訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

## 理 由

本件上訴人主張：伊於民國105年9月16日與被上訴人林大昌簽訂買賣契約書（下稱系爭契約），約定以總價新臺幣（下同）1730萬元，購買臺中市○○區○○段○○○○○號土地，及坐落其上由被上訴人仝築興業股份有限公司（下稱仝築公司）興建臺中市○○路○段○○○巷○○○○○號之4樓電梯住宅（下稱系爭房屋）。嗣伊於105年10月18日發現系爭房屋之電梯（下稱系爭電梯）未取得使用許可證，復於106年2月2日知悉系爭電梯係違章建築，顯有瑕疵，被上訴人應交付領有合格使用執照之電梯昇降設備（下稱交付系爭設備）；且因系爭電梯未領有使用執照，致伊無法入住，應賠償伊每月3萬元租金損害。如認伊不得為上開請求，則系爭房屋因系爭電梯之瑕疵，應減少價金100萬元，或伊得請求回復原狀之修復費用100萬元。爰依民法第364條、第226條第2項、第227條、消費者保護法（下稱消保法）第7條、第10條，並

01 於原審追加依系爭保固書及民法第360條、公平交易法（下稱公  
02 平法）第30條、第31條之規定，先位之訴求為命被上訴人交付系  
03 爭設備，及連帶給付自106年1月起至107年9月止之租金損害63萬  
04 元與遲延利息，暨自107年10月起至清償日止，按月於每月5日前  
05 給付3萬元（下稱按月賠償）之判決。並於原審追加依系爭保固  
06 書及民法第364條、第226條第2項、第227條之規定，請求被上訴  
07 人將系爭房屋依使用執照圖恢復原狀（下稱恢復原狀）。另依系  
08 爭保固書、民法第359條、第360條、第364條、第226條第2項、  
09 第227條、第184條、第185條、消保法第7條、第10條、公平法第  
10 30條、第31條之規定，追加第一、第二備位之訴，依序請求被上  
11 訴人連帶給付100萬元本息、不真正連帶給付100萬元本息（未繫  
12 屬本院部分，不予贅述）。

13 被上訴人林大昌則以：上訴人向伊購買系爭房屋前，即已知  
14 悉系爭電梯未具使用許可證及使用執照，且系爭契約已約定「現  
15 況交屋」，伊無庸負瑕疵擔保責任，亦無不完全給付、不法侵害  
16 上訴人權利情事等語。仝築公司以：系爭房屋係由伊起造完成後  
17 ，於105年2月26日出售予林大昌，伊與上訴人間並無買賣關係。  
18 又系爭電梯係由奧的斯電梯股份有限公司（下稱奧的斯公司）設  
19 計、製造、施工，並經該公司出具保固證明，並無存有危險瑕疵  
20 之情事，且上訴人依公平法第30條、第31條請求部分，已罹於時  
21 效等語，資為抗辯。

22 原審以：系爭電梯未領有使用許可證，且為二次增建，為兩  
23 造所不爭執。林大昌委由訴外人仝盈不動產有限公司（下稱仝盈  
24 不動產公司）出售系爭房屋，證人呂○○即仝盈不動產公司實際  
25 負責人證稱：系爭房屋是由伊同事涂○○負責仲介出售，因雙方  
26 價錢談不攏，所以伊陪涂○○去上訴人住處，並送建物成果圖給  
27 上訴人，當時上訴人配偶王清河有問伊說電梯是否沒有經合法登  
28 記，伊有表示電梯確實沒有合法登記，因為建物成果圖不會表示  
29 電梯的問題，伊當時有表示說這是稅務的問題，當時主要是價錢  
30 的問題，所以王清河問伊有無合法登記，伊只是隨口回答，並沒  
31 有再特別說明等語，證人涂○○證稱：伊有向買方講增建部分是

陽台及牌樓，沒有講到電梯，伊不知道電梯不合法，王清河於105年9月11日傳LINE來後，伊問呂○○，呂○○跟伊說他那天帶伊去議價時，有跟買方說電梯是私設的有稅務問題，不過那天伊也沒有注意聽；事後伊有聽呂○○說他在拉價當天有跟買方講電梯不合法的事情，伊當時沒有注意聽，伊不清楚等語。證人王清河雖證稱：…伊當時跟呂○○說因系爭房屋有電梯，所以伊優先考量…呂○○到場只有哈拉一下就走了，簽約到場的其他人都沒有提到電梯問題等語，然王清河為上訴人之配偶，且為本件房地買賣之買方實際斡旋人，其就本件訴訟之利害關係實與上訴人無異，其證詞之憑信性相較於證人呂○○、涂○○為低，況王清河自承於買受系爭房地時有看過林大昌與仝築公司間之房地買賣合約書，而上開房地買賣合約書所附之竣工圖，系爭電梯位置記載為「管道間」，而所附完工圖中，系爭電梯位置記載為「8人份電梯」，可知係二次施工，上訴人既一再強調購買系爭房屋之動機係因具有電梯設備，豈有忽視竣工圖與完工圖中不同之處，證人王清河前揭證詞，自難採信。又林大昌委託出售系爭房屋時，於不動產標的物現況說明書（下稱現況說明書），就「土地是否有包括未登記之改建、增建、加建、違建」乙欄，雖僅註明牌樓，未載明系爭電梯，然證人王清河既知系爭電梯是二次施工，自不得據以主張林大昌應負物之瑕疵擔保責任。另系爭契約第15條特約條款記載：「買賣雙方同意以現況交屋」，可見買賣雙方合意以系爭房屋現況來降低或免除林大昌之物之瑕疵擔保責任。且證人王清河證稱：伊詢問電梯公司業務人員為何電梯沒有張貼使用許可證等語，足見王清河主觀上有電梯之使用許可證應張貼於電梯車廂內之認知，而電梯車廂有無張貼使用許可證，一望即知，非不能從速檢查，上訴人自不得事後要求林大昌交付領有使用許可證及使用執照之電梯或回復原狀、損害賠償。系爭電梯經送昇降設備協會鑑定結果，固經該協會於106年11月20日、107年1月12日函復有配重側緩衝器間隙不足、連絡裝置外部尚未接線、動力遮斷下之援救裝置無效、機坑內積水、車廂側及配重側導軌油壺內無導軌油等缺失，並有使用安全疑慮等情，惟上訴人於105

01 年10月15日保固到期後即未與奧的斯公司續簽電梯保養維護合約  
02 ，上訴人亦未舉證證明前述缺失於交付時即已存在，或非因其未  
03 按時保養所致，難認系爭電梯之前述缺失可歸責於林大昌。上訴  
04 人係向林大昌購買系爭房屋，仝築公司只是系爭房屋之建造廠商  
05 ，與上訴人間並無買賣關係，而系爭電梯係由奧的斯公司生產、  
06 裝設，仝築公司未以設計、生產、製造、輸入、經銷系爭電梯或  
07 提供電梯相關服務為營業，奧的斯公司方為消保法所規定之企業  
08 經營者，上訴人依消保法第7條、第10條規定請求仝築公司賠償  
09 ，亦無理由。另上訴人提出之廣告資料雖有「5樓電梯別墅」之  
10 記載，然系爭房屋確實設有系爭電梯，與公平法第21條、第24條  
11 所定情形不符。況上訴人稱106年2月2日知悉系爭電梯係違章建  
12 築及賠償義務人，乃遲至108年5月6日方追加公平法第30條、第  
13 31條為請求，已逾2年請求權時效，仝築公司已為時效抗辯，上  
14 訴人此部分主張亦無可採。至系爭電梯屬升降設備，非系爭保固  
15 書所載之保固範圍，且上訴人未能證明系爭電梯前述物理上缺失  
16 係可歸責於仝築公司，況系爭電梯無使用許可證及使用執照，係  
17 建築行政管理上之問題，上訴人執此為請求，亦屬無據。從而，  
18 上訴人依上述規定，先位之訴請求被上訴人交付系爭設備，被上  
19 訴人連帶給付63萬元本息、按月賠償，及追加先位之訴，暨追加  
20 第一、二備位之訴，均無理由。爰維持第一審就上訴人請求被上  
21 訴人交付系爭設備，及請求林大昌給付63萬元本息，及按月賠償  
22 部分敗訴判決，駁回其上訴，並駁回上訴人追加之訴。

23 關於廢棄發回部分（即上訴人請求林大昌交付系爭設備、給  
24 付63萬元本息、按月賠償及恢復原狀之先位之訴，暨對被上訴人  
25 追加第一、二備位之訴部分）：

26 (一)林大昌先位之訴部分：上訴人稱伊在網路上看到仝築公司之廣  
27 告，載明系爭房屋是5樓電梯別墅、孝親房，為照顧行動不便  
28 的婆婆始買受系爭房屋等語，業據提出廣告乙件為證，且證人  
29 即負責仲介出售系爭房屋之涂○○亦證稱：（王先生【按係指  
30 上訴人之配偶】有無跟你反應他媽媽身體狀況，所以，需要搭  
31 乘電梯？）有、最主要是要買一間有電梯的房子等語（見一審

01 卷(一)第59頁、第61頁、第63頁、第99頁、原審卷(二)第53頁)。  
02 果爾，系爭房屋是否有電梯，電梯是否有合法之執照，似係上  
03 訴人買受系爭房屋之重要之事項。惟證人涂○○於第一審、原  
04 審證稱：伊於系爭契約簽訂之過程中僅講到電梯品牌，沒有講  
05 電梯不合法，其本身不知道電梯不合法，是事後聽買方說才知  
06 道電梯是私設的。王先生是買賣雙方簽約後跟伊反應電梯不合  
07 法等語(見一審卷(一)第97頁反面、第98頁反面、原審卷(二)第53  
08 頁)，證人呂○○證稱：王清河問伊(系爭電梯)有無合法登  
09 記，伊只是「隨口」回答，並沒有再特別說明等語(見一審卷  
10 (一)第83頁)。是涂○○於簽訂系爭契約過程中，既不知系爭電  
11 梯有無合法登記事，且未曾告知上訴人關於系爭電梯不合法事  
12 項，倘上訴人於買受系爭房屋時，其配偶王清河曾詢問證人呂  
13 ○○關於系爭電梯是否經合法登記，則有無可能因呂○○僅「  
14 隨口」答稱沒有合法登記，雙方即就此未進一步討論？遑論呂  
15 ○○上述證詞，與現況說明書就違建部分僅記載牌樓，毫未提  
16 及系爭電梯未合法取得使用執照乙節不符，則能否徒憑受林大  
17 昌委託銷售房地與本件交易具利害關係之證人呂○○所證，即  
18 認上訴人於訂約時即知悉系爭電梯未合法登記？尚非無斟酌之  
19 餘地。上訴人如不知系爭電梯未經合法登記事，能否僅因系爭  
20 契約記載現況交屋，遽謂買賣雙方已合意以未具合法登記之系  
21 爭電梯現況交屋，而降低或免除林大昌物之瑕疵擔保責任，亦  
22 滋疑義。原審未遑細究，僅摭拾證人涂○○、呂○○片斷之證  
23 述，遽為不利於上訴人之認定，即有可議。另證人王清河證稱  
24 ：「…(買受系爭房地時有無看過這些資料？)證四沒有看過  
25 …」等語(見一審卷(一)第82頁反面)，對照仝築公司所提答辯  
26 狀所附之證四，王清河係證稱未見過林大昌與仝築公司間之買  
27 賣合約書，原審竟援引王清河上開證詞，逕謂王清河自承於買  
28 受系爭房屋時有看過上開買賣合約書，即應知悉買賣合約書所  
29 附之竣工圖、完工圖關於系爭電梯不符之處云云，自與卷證資  
30 料不符，原審據此否採證人王清河之證詞，即有可議。

31 (二)第一、二備位之訴部分：按原告就數項訴訟標的之法律關係而

為單一聲明之請求者，為客觀的訴之合併。於此情形，法院倘經審究原告其中之一項訴訟標的為無理由時，即應另就他項訴訟標的之法律關係為審判，必待其請求全部無理由時，始得為其敗訴之判決。次按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，自為同法第469條第6款所謂判決不備理由。原審認上訴人依系爭保固書、民法第359條、第360條、第364條、第226條第2項、第227條、消保法第7條、第10條、公平法第30條、第31條之規定，追加第一備位之訴，請求被上訴人連帶賠償部分，為上訴人敗訴之判決，惟對於上訴人得否併依民法第184條、第185條規定為請求部分，未為審認，於法亦有可議。原審就第一備位聲明所為上訴人不利之判決，既有可議，應予廢棄發回，則關於第二備位聲明之裁判，即屬無可維持，應併予廢棄發回。

(三)上訴論旨指摘原判決關於上開部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查上訴人先位聲明請求林大昌交付交付系爭設備，並將系爭房屋依使用執照圖「恢復原狀」，及給付63萬元本息，暨自107年10月起至「清償日止」，按月於每月5日前給付3萬元。所稱之「恢復原狀」、「系爭設備」內容為何，並不明確；另其係主張無法使用系爭房屋，受有每月3萬元之租金損害，則其請求至「清償日止」租金損害，真意為何？案經發回，就上述聲明，宜併予以闡明，使臻妥適。

關於駁回其他上訴部分（即上訴人請求仝築公司交付系爭設備、給付63萬元本息、按月賠償及恢復原狀之先位之訴部分）：原審以前揭理由，為上訴人此部分敗訴之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，仍執陳詞，以原審認定事實、取捨證據之職權行使及其他贅述之理由，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、

01 第 78 條，判 決 如 主 文。  
02 中 華 民 國 111 年 6 月 23 日  
03 最 高 法 院 民 事 第 二 庭  
04 審 判 長 法 官 高 孟 焄  
05 法 官 彭 昭 芬  
06 法 官 邱 璿 如  
07 法 官 徐 福 晉  
08 法 官 蘇 芹 英  
09 本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異  
10 書 記 官  
11 中 華 民 國 111 年 6 月 28 日